FRC 1.4916

4916

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 10970

RAPPORT

FAIT

PAR BOUTEVILLE,

Sur les résolutions du 24 thermidor an 6, relatives au régime hypothécaire, & celle du 3 fructidor sur les expropriations forcées.

Séance du premier complémentaire an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

CE n'eſt plus parmi nous un problême que le vice de nos anciennes lois hypothécaires ; les ſaiſies réelles, les décrets forcés, les ordres affligeoient depuis long-temps

tous les ſincères amis du bien public. C'eſt aſſez dire combien le mal étoit grand, que d'obſerver qu'il avoit frappé juſqu'à ceux qui, d'ordinaire, voyoient d'un œil ſi indifférent les maux du peuple, & s'inquiétoient ſi peu du ſoin de les faire ceſſer.

Ce fléau dévorant ne pouvoit donc guères diſparoître qu'avec le triomphe de la liberté, & au retour de la ſeule puiſſance à-la-fois ſuprême & légitime. Auſſi nos Aſſemblées nationales s'en ſont-elles toutes auſſi ſérieuſement qu'utilement occupées.

Il y a peu de jours, citoyens repréſentans, que cette importante matière étoit encore le ſujet de vos méditations, & ce n'eſt qu'après de ſavantes & profondes diſcuſſions ſur le fond même des premières réſolutions qui vous furent préſentées, que le Conſeil a déclaré que la conſtitution annulloit.

Qu'il me ſoit permis de rappeler ici une obſervation du rapporteur de la commiſſion du Conſeil des Cinq-Cents, chargé d'y préſenter le nouveau travail.

La diſcuſſion des Anciens, a-t-il dit, n'a pas été perdue pour nous. En nous indiquant de légères imperfections, elle nous en a montré le remède, & nous nous en ſommes emparés pour eſſayer de porter l'ouvrage au plus haut degré de perfection qu'il pût atteindre.

Si cet heureux réſultat peut quelquefois récompenſer la perſévérance des efforts, jamais peut-être un tel eſpoir n'a pu paroître auſſi fondé.

Je viens, citoyens repréſentans, au nom de la commiſſion que vous en avez chargée, examiner avec vous ſi tant de conſtance, de méditations, de travaux, ne nous offrent encore aucun réſultat utile & bienfaiſant.

Des amis fort éclairés de la patrie, enviſageant la loi propoſée ſous de vaſtes rapports, y apperçoivent une ſource féconde d'incalculables avantages.

NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

Ils y voient les conventions reprenant leur principal & plus eſſentiel reſſort, la ſûreté des engagemens rappelant parmi nous la loyauté & la morale, la propriété foncière raffermie ſur ſes baſes, le fécond & immenſe territoire de la République, ſa plus ſolide reſſource, recouvrant toute ſa valeur, l'agriculture puiſſamment ſecondée, ranimée, revivifiée, le commerce tirant un parti nouveau de la richeſſe territoriale, le crédit, la fortune publique, promptement reportés au degré de proſpérité que lui aſſurent l'heureuſe fertilité de notre ſol, l'inépuiſable induſtrie, l'étonnante activité, & ſur-tout l'immortel courage des républicains français.

Ces hommes eſtimables ſeroient-ils entraînés par le ſentiment ſi prompt, ſi vif de l'amour de la patrie, qui fait ardemment ſaiſir tout ce qui peut réveiller l'eſpoir du retour prochain de la félicité nationale?

Au moment où ſaignent encore les plaies mortelles faites à la foi des contrats, répétons-le, à la morale elle-même, par la dépréciation du papier, d'abord ſi utile à la cauſe de la liberté, & ſur-tout par la funeſte inſtabilité des ſignes & des valeurs; il faut en convenir, citoyens repréſentans, à la ſeule conception d'une loi qui viendroit réparer tant de maux, il eſt bien naturel aux cœurs républicains de ſe livrer avidement à l'eſpoir de voir enfin ſe rouvrir toutes les ſources de la proſpérité publique.

Votre commiſſion, citoyens repréſentans, n'examinera pourtant pas, au moins en ce moment, ce que ces brillantes eſpérances peuvent avoir de réel & de fondé. Elle a un premier devoir plus ſévère à remplir.

Purgé, par les ſoins nouveaux de nos collégues des Cinq-Cents, de quelques taches obſervées dans le premier travail, celui qui vous eſt aujourd'hui préſenté ſatisfait-il pleinement à ce que la raiſon, l'exacte juſtice preſcrivoient? eſt-il enfin digne de l'approbation du Conſeil des Anciens?

Voilà, citoyens repréſentans, l'importante queſtion que votre commiſſion ſoumet à vos premières méditations.

Les deux réſolutions, l'une ſur le régime hypothécaire, l'autre ſur les expropriations forcées, ne formant qu'un même enſemble, votre commiſſion a penſé qu'elles n'exigeoient qu'un ſeul rapport.

Vous en avez une ſi parfaite analyſe dans ceux de nos collégues Lebrun, Jacqueminot & Cornudet, que votre commiſſion croit également qu'au lieu de s'arrêter à vous en offrir de nouveaux, avec quelques détails, l'ordre & l'économie, elle peut ſans inconvénient marcher droit au but, & chercher avec vous à en apprécier ſur-le champ le mérite & la ſageſſe.

Rappeler l'hypothèque à ſon véritable objet, à ſon utilité réelle, à ſa ſimplicité primitive, & imprimer à la propriété ſon plus précieux caractère, celui de l'incommutabilité, tels ſont les objets eſſentiels de la première des deux réſolutions.

Dégager les expropriations forcées, quand malheureuſement elles deviennent néceſſaires, de formalités, de lenteurs preſque toujours auſſi nuiſibles au créancier qu'au propriétaire même; faire pour l'un tout ce que la juſtice, pour l'autre tout ce que l'humanité preſcrivent: tel eſt le but de la ſeconde.

Pour l'atteindre, les réſolutions veulent,

1°. Que déſormais l'hypothèque ſoit toujours publique;

2°. Qu'elle ſoit ſpéciale, c'eſt-à-dire déterminée, relativement à l'hypothèque conventionnelle, par la déſignation du gage & par l'inſcription, relativement à celle judiciaire ou légale encore par l'inſcription ſur l'immeuble ou les immeubles hypothéqués;

3°. Que toute hypothèque & tout acte tranſlatif de

propriété soient inscrits au bureau de la situation de l'immeuble ;

4°. Que par l'inscription première ou antérieure, le créancier & l'acquéreur soient infailliblement assurés, l'un, du paiement de sa créance, l'autre, de la conservation de sa propriété.

En un mot, publicité & spécialité de l'hypothèque, inscription sur les lieux des titres de créance & mutations de propriété, expropriation forcée enfin à défaut de paiement : telles sont les quatre bases essentielles du nouveau régime hypothécaire proposé.

De légères différences distinguent l'hypothèque judiciaire de l'hypothèque légale, la nécessité & le mode de l'inscription pour les priviléges de telle ou telle nature, pour les titres antérieurs ou postérieurs à la loi, enfin pour l'inscription des créances appartenantes à la nation, aux mineurs, aux interdits & aux époux.

Non-seulement de nouveaux soins sont pris pour mieux assurer les droits de ces derniers, mais, dans les dispositions concernant les rentes constituées & foncières, & les créances non échues, l'attention est portée jusqu'au scrupule pour le maintien de tous les droits actuellement acquis & existans ; & loin de rien déranger au bel ensemble de la loi, toutes ces dispositions ne font qu'en rendre la concordance & l'harmonie plus parfaites.

Mais comme toutes ces vérités tiennent à l'unité de vues & aux principes que la résolution consacre, votre commission pense que son premier devoir est d'en développer avant tout les bases fondamentales.

Si tout ne s'expliquoit par l'empire des habitudes & la force des préventions, il seroit peut-être étonnant que la première & la plus essentielle de ces bases (la publicité de l'hypothèque) n'ait pas été elle-même à l'abri de toute

censure, & qu'on ait essayé de vous inspirer des craintes pour le secret des familles, pour le malheur, pour le commerce.

Comme si l'on pouvoit sérieusement regretter que le possesseur de propriétés considérables, mais grevées d'hypothèques ignorées plus considérables encore, ne puisse plus désormais entraîner chaque jour quelques-uns de ses concitoyens dans sa ruine, pour soutenir l'éclat ou le scandale de ses dépenses.

Comme s'il n'étoit pas certain que le citoyen vertueux, victime du malheur seul, ne dissimulera pas le véritable état de ses affaires, & n'en voudra jamais devoir le rétablissement qu'à sa bonne foi, son travail & ses vertus.

Comme si, enfin, on pouvoit penser que les intérêts du commerce n'étoient pas bien entendus par Colbert, & que, dans une république dont la principale richesse consiste dans l'étendue & la fertilité de son sol, ces intérêts pussent jamais être séparés de ceux de l'agriculture.

Aussi, vous avez dû, citoyens représentans, le remarquer dans nos premières discussions : la publicité de l'hypothèque n'y a, pour ainsi dire, pas éprouvé de véritable contradiction.

L'un de nos collégues, qui, d'ailleurs se prononçoit fortement contre les résolutions, disoit lui-même à cette tribune :

« La publicité de l'hypothèque est une de ces idées-*mères* que la loyauté réclame, & qui offre au législateur une source intarissable de bienfaits. »

La publicité de l'hypothèque, disoit également le rapporteur de la précédente commission, est la condition nécessaire de toute réforme, un principe fondamental, sur lequel il seroit impossible de composer.

Mais le même rapporteur ayant ajouté, « La spécialité de » l'hypothèque est un second principe de la résolution, mais » un principe moins absolu, » cette seconde base du plan en fut jugée la partie foible, & c'est de ce côté que toutes les attaques se sont dirigées. On se rappelle qu'elles furent vives, opiniâtres & multipliées.

Sans doute, a-t-on dit, c'est un mal, un grand mal, que des citoyens honnêtes & confians puissent tous les jours être trompés par des charges occultes, des hypothèques ignorées, que toute propriété nouvelle demeure long-temps flottante & incertaine. Un tel abus menace toutes les fortunes, & peut renverser les plus solides.

Mais, pour s'y soustraire, faut-il s'exposer à des maux infiniment plus grands encore ? Ceux qui résulteroient de la spécalité de l'hypothèque seroient sans nombre.

Votre commission, citoyens représentans, vous épargneroit le long détail des objections, si dans une aussi importante matière, on pouvoit se permettre d'en négliger une seule.

En reprenant toutes celles proposées alors, & en y ajoutant encore, l'on dira peut-être aujourd'hui : Les intérêts sacrés du mineur, de l'interdit, des épouses, sont plus soigneusement stipulés, leurs droits mieux défendus par les résolutions nouvelles; mais le mal est dans les principes mêmes de la loi, dans la spécialité de l'hypothèque, la nécessité d'inscriptions multipliées aux lieux de la situation des immeubles; & le plan étant essentiellement vicieux, il demeure toujours impossible de calculer la multitude des victimes malheureuses qu'il va faire.

De ce nombre, il faut compter le citoyen intelligent & laborieux, le fils de famille que la loi prive de la faculté d'hypothéquer ses biens à venir, &, par là, de celle de se livrer désormais à aucune spéculation utile, à l'entreprise d'aucun commerce, à l'espoir de tout établissement;

Le malheureux créancier, dont les droits ne sont qu'éven-

tuels & contingens, puisque la détermination exigée dans toute stipulation d'hypothèque, lui est manifestement impossible ;

Le créancier à l'hypothèque légale, duquel on paroît vouloir conserver les avantages de l'hypothèque générale, qui ne sera nécessairement plus pour lui qu'une chimère, puisque l'hypothèque ne peut plus elle-même se réaliser que par une inscription particulière sur chacun des biens du débiteur, & qu'il lui sera toujours évidemment impossible de les découvrir tous & de les atteindre ;

La jeune & intéressante épouse, qui, malgré la juste sollicitude qu'elle a excitée, & tous les devoirs imposés à ses auteurs, à son tuteur, à sa famille, verra toujours passer entre les mains de son mari la gestion de sa dot & de ses biens adventifs, sans une véritable garantie ; puisqu'un époux qui, au jour de son mariage ne possède souvent rien encore, ou du moins presque rien des biens qu'il attend, ne pourra plus en ce moment lui en offrir aucune ;

L'infortuné citoyen, réduit, pour tout revenu, à des rentes constituées, auxquelles, avec la faculté de les hypothéquer & par conséquent d'emprunter, on enlève inhumainement à-la-fois toute espèce de crédit, & l'espoir du remboursement dont nos anciens usages lui laissoient du moins encore la chance dans le cas de la vente de quelques biens hypothéqués ;

Le malheureux ouvrier dont le privilége, limité par la résolution à la seule plus-value résultante de son travail, deviendra le jouet des hasards, de la force majeure, de la négligence, ou même de la fantaisie du propriétaire ;

Enfin (& ceux-là seront le plus à plaindre, puisqu'ils ont contracté sous l'empire des anciennes lois), la multitude innombrable des créanciers actuels. Non-seulement il sera physiquement impossible que le délai de trois mois suffise à l'inscription de toutes les créances ; mais aucun d'eux ne pourra se re-

poſer avec une vraie confiance ſur celle qu'il aura priſe ; car, à moins qu'il ne s'inſcrive abſolument par-tout & ſur toutes les propriétés de ſon débiteur, une créance plus ancienne, inſcrite la veille de l'expiration du délai, pourra toujours effacer l'inſcription précédente ; & tromper toutes les eſpérances qu'elle donnoit.

Et pourquoi ſe dévouer à des inconvéniens ſi graves, ſi déſaſtreux ?

Pour fonder une légiſlation qui au fond ne peut s'appliquer & convenir qu'au ſeul prêt volontaire, & n'atteindra jamais toutes les autres conventions, c'eſt-à-dire, les quatre cinquièmes au moins des tranſactions ſociales.

Pour obtenir les avantages d'une inſtitution ſemblable, depuis long-temps connue dans la ci-devant Belgique ; mais qui, ſalutaire ſur un ſol reſſerré, peut cauſer les plus grands déſordres dans une république de plus de trente millions d'hommes, & ſur le plus vaſte, le plus immenſe territoire.

Enfin, pourquoi préférer une telle conception à d'autres plans beaucoup mieux conçus, entr'autres à celui du citoyen Dupeuty, dont le travail eût été mieux apprécié, s'il eût été plus médité & plus connu ?

De cette longue ſérie de difficultés, votre commiſſion, citoyens repréſentans, vous fera remarquer avant tout celles qui ne ſont pas de véritables objections contre le plan du régime nouveau, mais des preuves qu'il n'eſt point parfaitement entendu par tous ceux qui ſe permettent de le combattre.

Votre commiſſion croit pouvoir ranger dans cette claſſe les obſervations relatives à la faculté d'éluder la loi par des obligations ſous ſeing-privé, ſuivies de condamnations volontairement conſenties, à l'impoſſibilité d'y aſſujettir les quatre cinquièmes des tranſactions ſociales au privilége de l'ouvrier, limité à la plus-value réſultante de ſon travail.

La loi, en effet, laisse aux contractans la plus entière liberté de stipuler d'une part, de consentir de l'autre l'hypothèque sur chacun des biens de l'obligé. Une condamnation judiciaire ne pourroit avoir lieu que dans le seul cas d'une telle volonté commune & réciproque. Il n'y a donc nulle raison pour supposer que les parties préféreront la voie de la condamnation judiciaire à celle aussi libre, aussi efficace, plus simple & moins dispendieuse de la convention. Elles iroient non contre la loi, mais contre leurs propres intérêts.

Il est vrai, que le montant d'une créance est mieux connu & plus facile à déterminer dans le prêt volontaire que dans la plupart des autres conventions : mais, il faut le remarquer, une précision mathématique n'est nullement exigée par la loi. Les contractans, par la nature même des choses, auront toujours une latitude indéfinie. La mesure des intérêts respectifs fera le seul régulateur des affectations & des déterminations respectivement exigées.

Elles seront donc, sinon aussi facilement, du moins aussi exactement pratiquées dans les autres conventions, que dans le prêt volontaire : il n'en faut d'autre garant que l'intérêt même des parties. La prétendue impossibilité alléguée est, au reste, démentie par l'expérience des pays où l'hypothèque spéciale est en usage. Et, comme l'a très-sagement observé l'un de nos collégues, l'avantage de l'inscription, une fois bien senti, fera bientôt disparoître de prétendus embarras qui n'ont rien de réel, & dont la crainte ne tient au fond qu'à la nouveauté de l'institution même.

Quant aux regrets concernant le privilége de l'ouvrir, limité à la plus value résultante de son travail, on devroit sentir, & il faut reconnoître qu'il est de la nature, de l'essence de l'hypothèque, que le droit acquis par l'inscription ne puisse plus être altéré par aucun fait ultérieur,

de quelque nature qu'il soit, & que nul ne puisse en prétexter ignorance. L'ouvrier appelé pour la construction ou la réparation d'un bâtiment, ou pour tout autre ouvrage, sera toujours le maître de s'assurer, & de sa valeur actuelle, & du montant des charges dont il se trouvera grévé. S'il y emploie son temps & ses matériaux, ce sera en parfaite connoissance de cause, & bien instruit que le résultat de ses travaux ne pourra point porter préjudice aux droits existans des créanciers antérieurement inscrits. Il n'aura donc évidemment aucun droit d'accuser la loi d'injustice.

On s'élève plus fortement encore contre deux dispositions : l'une, portant que les rentes constituées & autres prestations aujourd'hui rachetables, ne pourront plus être à l'avenir frappées d'hypothèque ; l'autre, que la vente volontaire ou forcée de l'immeuble grévé ne rendra pas exigibles les capitaux aliénés, ni les créances non échues, & que l'acquéreur ou l'adjudicataire jouiront des termes & délais accordés au précédent propriétaire pour acquitter les charges hypothécaires inscrites.

Il pourroit suffire d'observer avec le rapporteur de la commission des Cinq Cents, sur la première de ces plaintes, que, dans l'impossibilité de maintenir en même temps par-tout l'ancienne nature des rentes constituées, mobilières dans une partie de la France, immobilières dans l'autre, & dans la nécessité d'une disposition nouvelle uniforme, il étoit naturel & sage de préférer la réalité à une fiction peu digne d'une législation simple.

Sur la seconde, que quels qu'aient pu être les usages de tels ou tels tribunaux sur l'exhibilité des capitaux aliénés ou créances non échues, en cas de vente de quelques immeubles hypothéqués, rien n'est plus juste que de rappeler les contractans à la loi qu'ils se sont faite, aux propres termes de leur convention.

Et enfin, que tous les droits acquis sont scrupuleusement

ménagés par la disposition nouvelle, puisqu'elle maintient ceux qui pourroient être résultés de mutations antérieures à la loi (article XLIX de la résolution).

Mais votre commission ne croit pas inutile d'ajouter quelques observations encore.

Si l'on entend supposer que, dans l'ancienne jurisprudence, toute vente volontaire ou forcée d'un immeuble hypothéqué donnoit indistinctement ouverture au remboursement des capitaux aliénés, au paiement des sommes prêtées à terme, la supposition seroit une erreur.

Dans le cas du décret forcé, des lettres de ratification, &, auparavant, du décret volontaire, qui en étoit le bizarre précurseur, les capitaux aliénés devenoient, à la vérité, exigibles, & pourquoi? par cela seul que toutes ces formes éteignoient, ou, pour parler le barbare langage d'alors, purgeoient l'hypothèque; que le créancier étoit vraiment privé de son gage, & la sûreté de sa créance altérée: mais dans le cas où l'immeuble passoit avec la charge de l'hypothèque, que l'acquéreur avoit toujours les mêmes sûretés, & deux débiteurs, au lieu d'un; la mutation n'ouvroit aux créanciers contre le propriétaire nouveau que l'action en déclaration d'hypothèque: il suit que la résolution, maintenant le créancier inscrit dans la plénitude de ses droits, il n'y a plus de motif à l'exigibilité des capitaux aliénés & des sommes prêtées à terme, ni conséquemment rien que de parfaitement juste dans la disposition qui conserve au vendeur & au débiteur les délais qui leur appartenoient.

En supposant enfin que le citoyen ne possédant que des rentes trouvât un vrai crédit dans des capitaux aliénés & inexigibles, il est facile d'appercevoir qu'il retrouvera les mêmes ressources dans les ventes partielles ou entières du capital, ou dans la délégation des arrérages & les notifications usitées.

Lorsqu'on remarquera sur-tout qu'il étoit impossible de

conserver & d'approprier l'existence d'immeubles si mobiles, si fugitifs, à un régime dont les bases ont pour principal caractère celui de la fixité, de l'immobilité, on n'insistera pas sans doute à soutenir que les prétendus avantages de l'ancienne fiction sur les rentes soient assez importans pour exiger de votre sagesse le sacrifice de l'institution elle-même.

Citoyens représentans, ces premières difficultés n'étoient peut-être pas très-sérieuses ; mais il en est quelques autres que votre commission doit vous faire connoître.

Quels que soient la nécessité d'une réforme, le besoin d'une loi nouvelle, le juste empressement de l'obtenir, très-certainement il n'est pas dans l'intention du Conseil de céder à ce desir, quelque louable qu'il puisse être, sans avoir pesé avec le plus grand soin & jusqu'au scrupule quels doivent être les résultats, les conséquences heureuses ou funestes de la loi proposée.

On nous dit que le passage de l'ancien au nouveau régime sera désastreux, les victimes qu'il va faire sans nombre ; que ce sera, en quelque sorte, l'abolition de toutes les créances existantes, le renversement de tous les droits, le bouleversement de toutes les fortunes.

On demande si des législateurs sages peuvent jamais consacrer un régime où l'hypothèque générale (dont on paroît pourtant vouloir, dans certain cas, conserver les avantages) ne sera plus qu'une chimère ; où la faculté d'hypothéquer les biens à venir n'existera plus, ou n'existera qu'illusoirement ; où enfin un mari ne pourra plus donner à son épouse de sûreté pour la gestion de sa dot & de ses biens adventifs, puisque, ne possédant pas ordinairement, lors de son mariage, la fortune qu'il attend, il ne pourra plus lui en offrir la garantie.

Votre commission n'a pas craint de dire, à l'égard des premières difficultés, & le Conseil a sans doute remarqué

qu'elles étoient moins de véritables objections contre la loi proposée, que des preuves qu'elle n'avoit pas été suffisamment méditée.

Si l'on étoit encore obligé de reconnoître que tous les inconvéniens qu'on prétend attachés au passage d'une législation à l'autre n'appartiennent réellement pas au régime nouveau, mais à la seule nature des choses, & que, quant au fond des droits (le seul point important), elles seront précisément après ce qu'elles étoient avant la loi ; si l'on ne pouvoit étudier, approfondir la vraie nature de l'hypothèque générale, comme de celle sur les biens à venir, sans appercevoir que, loin d'être utiles, elles étoient vraiment nuisibles, & la véritable source de tous les maux sur lesquels on gémit en vain depuis si long-temps ; que ceux-ci ne cesseront de peser sur nous, de miner sourdement les fortunes particulières, & la fortune publique, tant que l'hypothèque ne sera pas soumise à un sage régulateur, & rappelée à son objet, à sa nature primitive. Il faut en convenir, citoyens représentans, il seroit également certain qu'il en est de ces dernières difficultés comme des premières, & qu'au lieu de prouver contre la loi, elles montrent seulement le besoin de la méditer de nouveau, & de la mieux connoître.

On ne peut sans doute refuser un juste intérêt au malheureux créancier qui se voit privé du montant de sa créance ; mais quelque touchantes que soient ses plaintes, nous n'en devons pas moins rechercher ce qu'elles ont de fondé, & si, en supposant les résolutions adoptées, il pourroit réellement imputer à leurs dispositions les pertes qu'il craint d'éprouver.

Qu'on daigne donc réfléchir à la position respective des créanciers actuels ; qu'on examine ce qu'elle eût été sous l'empire de nos anciennes lois, & ce qu'elle sera sous celui de la loi nouvelle.

Personne ne le désavoura. Pour tenir entre les créanciers

actuels une juste balance, il falloit bien respecter les droits de tous; il falloit maintenir entr'eux l'ordre des dates, l'antériorité & postériorité des titre, & sur-tout enfin accorder à tous le délai nécessaire pour les faire valoir.

Sous nos anciens usages, par quelles actions, par quelles voies un créancier obtenoit-il son paiement, ou plutôt essayoit-il presque toujours en vain de se le procurer? par des saisies-réelles, par des oppositions soit à des décrets forcés, soit à des lettres de ratification.

Quelque fussent les voies & les formes qu'il eût choisies, quelque fût l'immeuble qu'il eût fait saisir, jusqu'à ce que le prix en fût distribué, que le paiement du créancier fût effectué, ne pouvoit-il donc pas toujours être présenté un titre antérieur qui enlevât au saisissant ou à l'opposant leur gage, & fît évanouir leurs espérances? Le sort de tous ne dépendoit-il pas toujours de la nature des droits, de l'ordre des dates, de l'activité des diligences?

Quel sera donc, sous l'empire de la loi nouvelle, le traitement que, sous les anciennes, le créancier n'eût également éprouvé? Et si à l'avenir, comme par le passé, tout se règle invariablement encore entre les divers créanciers par la nature de leurs droits, la date de leurs titres, l'activité de leurs diligences; si, enfin, quant au fond des droits, leur sort demeure invariablement le même, qu'y a-t-il donc de changé, si ce n'est qu'à des formes barbares & ruineuses en succèdent de simples, de faciles; qu'à des saisies réelles, des décrets forcés ou volontaires, des lettres de ratification, des oppositions aux unes ou aux autres, les inscriptions sont substituées; c'est-à dire qu'après comme avant la loi nouvelle, les actions des citoyens, les droits des créanciers demeurent soumis à la plus ancienne, à la plus juste comme à la plus nécessaire de toutes les règles.

Jura vigilantibus subveniunt.

Les esprits les plus prévenus seront donc forcés de le reconnoître.

Quelles que soient à l'avenir les pertes éprouvées par tels ou tels créanciers, rien d'aussi évident : ce ne sera jamais aux dispositions de la loi qu'ils pourront les imputer, mais à la nature de leurs droits, ou plutôt au funeste concours de ceux qui existent. La prétendue abolition de créances, le bouleversement des fortunes, ne sont donc évidemment que des exagérations manifestes, de fausses alarmes que les innovations les plus sages ne manquent jamais d'exciter.

Quelque soit la sécheresse d'une telle discussion, que le Conseil nous permette cependant de fixer encore un moment son attention sur le point qui en est peut être le plus important. L'hypothèque générale, celle sur les biens à venir, ces stipulations devenues familières, & de protocole, offroient-elles réellement de véritables avantages : ou plutôt même, laquelle des deux espèces d'hypothèque (la générale ou la spéciale) est d'accord avec l'intention des parparties, & le but qu'elles se proposent ?

Votre commission, citoyens représentans, pense que c'est là où doivent se porter nos méditations, nos efforts. Tâchons donc de nous former des idées parfaitement exactes des deux espèces d'hypothèques. Comparons avec le plus grand soin la nature, l'objet & les effets de l'une & de l'autre.

Quel a été dans son principe, & quel est encore l'objet de l'hypothèque ? on n'en peut douter. Le créancier veut trouver dans la chose une sûreté qu'il craint de ne pas rencontrer dans la personne. *Plus in re quàm in personâ responsio.*

Quand le gage offert ou exigé est un meuble, rien de si simple : il est remis entre les mains du prêteur, qui ne s'en dessaisit que lorsqu'il est payé ; mais lorsque c'est un immeuble qu'on veut donner & recevoir en gage,

ſur-tout quand les parties ne veulent point employer, comme beaucoup moins favorables au propriétaire, le contrat pignoratif, l'engagement, l'antichrèſe ou le réméré, parce que le propriétaire, abſolument dépoſſédé par ces contrats, ne peut plus veiller ni concourir perſonnellement aux produits & à la conſervation de ſa choſe, & qu'elles préfèrent la conſtitution de l'hypothèque, parce que la dépoſſeſſion du propriétaire n'eſt pas abſolue: comment les parties peuvent-elles remplir leur objet?

Comme le gage mobilier, le gage immobilier ne peut pas être également remis au prêteur: ce dernier ne peut pas en avoir la détention, la poſſeſſion naturelle.

Cependant, pour que, ſuivant l'intention des parties, l'immeuble devienne pour lui un véritable gage, une sûreté réelle, il faut bien, au lieu de la tradition de l'immeuble au prêteur, & pour lui d'une poſſeſſion poſitive, un procédé qui les ſupplée, qui en ait les caractères & en opère tous les effets; il faut, ſuivant l'expreſſion uſitée, une *quaſi poſſeſſion en faveur du prêteur.* Voilà bien, ce nous ſemble, ce qui conſtitue vraiment l'hypothèque.

La nature & l'objet de l'hypothèque ainſi bien connus, pluſieurs vérités deviennent ſenſibles.

La première, que l'hypothèque, tranſmettant au prêteur, mais ne lui tranſmettant qu'une quaſi-poſſeſſion, cette quaſi-poſſeſſion ne conſiſtant pas dans un fait extérieur, oſtenſible, elle ne peut s'opérer relativement aux contractans que par leur convention, & relativement à des tiers intéreſſés par la publicité de cette convention, c'eſt-à-dire, par un regiſtre public, où elle ſoit inſcrite & puiſſe être connue de ces derniers.

La ſeconde, que, comme à l'égard d'un gage mobilier, dont la remiſe ne peut être faite à pluſieurs à-la fois, il en eſt eſſentiellement de même à l'égard du gage immo-

bilier. Il eſt évident que pluſieurs n'en peuvent pas plus avoir à-la-fois la quaſi-poſſeſſion qu'une poſſeſſion réelle.

C'eſt-à dire, que la ſtipulation en faveur d'un grand nombre d'une hypothèque ſur le même objet, par conſéquent de l'hypothèque générale, eſt une abſurdité; & qu'elle eſt abſolument contre la raiſon, l'objet du contrat & l'intention des parties.

La troiſième, confirmée par les notions qui nous reſtent des anciens uſages, c'eſt que l'hypothèque *eſſentiellement déterminée & ſpéciale* de ſa nature, fut celle originairement & primitivement uſitée, & que l'hypothèque générale ne fut que poſtérieurement & abuſivement introduite.

En effet, le procédé malhonnête du citoyen qui va contractant chaque jour des dettes nouvelles & chaque jour y affectant la totalité de ſes biens, ne convenoit nullement à la ſimplicité des premiers âges, à la loyauté, à la bonne foi de leurs conventions.

Tant de défiance, d'une part; de perfidie, de l'autre; tant de précautions & d'obligations ſi imprudemment multipliées devoient infailliblement recevoir leurs juſtes peines.

Le créancier ſoupçonneux, qui, le premier, exigea l'hypothèque générale pour le prêt de la plus petite ſomme, devoit naturellement être imité par les autres, & tous bientôt ſe préſentans avec des titres, ſinon de même date, au moins de même nature, & atteignans tous les mêmes gages, la vérification ſouvent inextricable des droits reſpectifs en étoit la première ſuite néceſſaire. De là, bientôt les actions, les pourſuites judiciaires, les ſaiſies réelles, les décrets forcés, les ordres, l'expropriation pour les propriétaires, le défaut de paiement pour les créanciers, c'eſt-à-dire enfin, la ruine inévitable des uns & des autres; ce qui rappelle, ſuivent l'ingénieuſe idée de notre col-

légue Sedillez, l'affreuſe poſition de ces infortunés qui, enfermés en grand nombre dans une maiſon où le feu éclate, y périſſent tous malheureuſement, parce que tous en veulent imprudemment ſortir à-la-fois.

Qu'on ne cherche point ailleurs la cauſe du mal. En cette occaſion, comme en tant d'autres, il procède de ce qu'on s'eſt éloigné des premières idées ſimples du véritable objet de l'inſtitution.

Mais puiſque la ſource du mal eſt connue, le remède ſe trouve néceſſairement indiqué: il ne s'agit évidemment que d'y rappeler l'hypothèque, inſtitution ſage & vraiment ſalutaire, à la ſimplicité de ſon objet.

Auſſi, depuis que le beſoin de la réforme, la néceſſité d'une loi nouvelle ſont reconnus, c'eſt de ce côté que toutes les méditations ſe ſont dirigées; & dans les profonds écrits qui ſe ſont multipliés ſur cette matière depuis quelques années, & où l'on a eſſayé d'en tracer le plan, que lit-on au frontiſpice de chacun des monumens que la raiſon a tenté d'élever, dans cette partie de notre légiſlation, à la félicité nationales? deux vérités remarquables, inſcrites en gros caractère.

Publicité de l'hypothèque, abrogation des ſaiſies-réelles, des décrets forcés, des ordres.

Votre commiſſion qui, à ſon tour, s'eſt profondément pénétrée de la matière, ne craindra pas de le dire:

Si vous voulez compléter le bienfait, ſi vous voulez réellement couper la tête de l'hydre; à ces deux premières inſcriptions il faut en ajouter deux autres.

Hypothèques ſpéciales ou déterminées.

Inſcriptions de toute hypothèque & de toute mutation de propriété au lieu de la ſituation de l'immeuble.

Ces deux vérités ne ſont ni moins importantes ni moins

certaines, puisqu'il est enfin bien reconnu que l'hypothèque *est essentiellement spéciale de sa nature ;* qu'elle ne devient réelle, utile que par une détermination, *la spécialité*, publique & exclusive, que par l'inscription.

Si dans le cours de son travail votre commission vous a peu entretenus de ces deux dernières bases, c'est qu'elle a jugé qu'elles n'étoient que la conséquence des premières & s'établissoient en quelque sorte d'elles-mêmes.

La nécessité de placer le gage sous la main même des créanciers inscrits, de leur en procurer une facile & parfaite connoissance au moment du contrat, &, à défaut de paiement, l'expropriation prompte & sûre, sans rien cependant de dur ni d'inhumain ; le besoin d'un point immuable, d'un lieu fixe, où tous les créanciers inscrits puissent être aisément connus, appelés & réunis pour la distribution des deniers de la vente, la nature du droit hypothécaire du quasi-possesseur, celle de son action, nécessairement réelle comme la propriété dont elle est l'accessoire ; l'unité enfin de vues & de principes, si importante en législation, tout démontre que c'est au lieu de la situation de l'immeuble que doit se trouver le siége des inscriptions, de toutes les actions, de tous les procédés ultérieurs.

Aussi ne l'avons-nous pas dissimulé au citoyen Dupeuty lui-même, aux lumières, aux précieuses connoissances, duquel, comme notre collègue Lebrun, nous nous plaisons aussi à rendre hommage, il paroît à votre commission impossible que la législation des hypothèques soit fondée sur une table hypothécaire qui suit fidèlement le débiteur en toutes contrées, mais qui ne suit pas moins constamment le créancier, & lui est en quelque sorte inaccessible.

Le citoyen Dupeuty s'en étoit tenu, dans un premier travail, à cette première table, qui ne pouvoit jamais présenter que le passif du débiteur ; il y a ajouté une table active qu'il

obtient par ſes délarations foncières & l'enregiſtrement de toutes les propriétés, qu'elles ſoient poſſédées en vertu de titres publics ou privés ou ſans titre, le tout à peine d'amende. Le plan n'en eſt pas devenu plus admiſſible.

Mais un de ſes vices eſſentiels, c'eſt le défaut abſolu d'un point invariable de réunion pour le paiement, les offres, la conſignation & la diſtribution du prix.

Votre commiſſion, citoyens repréſentans, n'a pas penſé que cette conception pût balancer un moment le mérite de celle développée par les réſolutions, & ſur-tout y être préférée.

Qu'il nous ſoit enfin permis de le dire avec l'aſſurance & dans les expreſſions de notre collègue Sedillez.

La loi propoſée offre un plan vaſte, lumineux & ſimple : toutes les parties en ſont intimement liées, toutes les baſes également néceſſaires : une ſeule n'en peut être ſéparée ſans que l'édifice s'écroule tout entier.

C'eſt-à-dire, s'il nous eſt permis de parler ainſi, que, ſous ſes rapports directs & purement légiſlatifs, la loi remplit ſon objet, atteint ſon but, & régira les droits des citoyens, des créanciers avec la plus exacte & la plus rigoureuſe juſtice. Mais, comme nous l'annonçions en commençant, & comme le penſent tant & de ſi excellens eſprits, la loi ſi impatiemment attendue ne ſera pas moins importante ſous ſes rapports politiques & vraiment nationaux. Pour nous ſervir de l'expreſſion de l'un de nos collègues, non-ſeulement elle tient à la racine de la propriété, mais elle en ſera la véritable reſtauration.

On nous a dit enfin que l'expérience heureuſe que la ci-devant Belgique a faite de cette inſtitution ne prouve rien ici en ſa faveur ; que ce qui convient ſur un ſol & à une population peu étendue peut non-ſeulement n'être pas utile, mais être très funeſte à une population & ſur un territoire immenſe.

L'on auroit dû ajouter que l'enregiſtrement des hypothèques, qui les rend néceſſairement ſpéciales, n'étoit pas ſeulement pratiqué dans la ci-devant Belgique, mais dans la Pruſſe & toute l'Allemagne. Au ſurplus, faire une telle objection contre la loi propoſée, c'eſt prouver qu'on ne l'a pas aſſez méditée & qu'on la connoît mal.

Si réellement il eſt une différence entre les beſoins d'un peuple, reſſerré dans d'étroites limites, & ceux d'un grand peuple poſſédant un très-vaſte territoire, la différence eſt toute à l'avantage de l'inſtitution. On ne craindroit pas même de l'aſſurer; eſſentiellement utile pour le premier, elle eſt pour le ſecond indiſpenſablement néceſſaire.

Ne penſez pas, citoyens repréſentans, qu'au nombre des rapports politiques & nationaux votre commiſſion ait compté ceux de la fiſcalité. Loin d'y être inhérens, ces derniers rapports y ſont abſolument étrangers : nous ne ſaurions même trop en hâter le moment par nos vœux; mais c'eſt à celui où la loi pourra être dégagée de toute fiſcalité qu'elle ſera devenue préciſément ce qu'elle doit être, & qu'enfin, ne faiſant plus éprouver que ſes bienfaits, elle fera mieux reconnoître & mieux ſentir toute ſon utilité, toute ſa ſageſſe.

Votre commiſſion, compoſée de nos collégues Rouſſeau, Bordas, Morand, Girau (de Nantes) & moi, vous propoſe, à l'unanimité, d'approuver la réſolution.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Vendémiaire an 7.